



Ein Zuhause mit Geschichte und Möglichkeiten

Objekt: O13426 • 04808 Wurzen / Dehnitz
205.000,00 €





Daten

Geografische-Angaben

Straße	Am Mühlbach
Hausnummer	4A
PLZ	04808
Ort	Wurzen / Dehnitz

Kategorie

Objektart	Haus
Objektyp	Bauernhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Preise

Kaufpreis	205.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Flächen

Wohnfläche	ca. 110 m ²
Nutzfläche	ca. 192 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.479 m ²

Anzahl Wohneinheiten 2

Ausstattung

Befeuerung	Gas
Boden	Laminat, Fliesen, Teppichboden
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja

Baujahr & Zustand

Baujahr	1864
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	150 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	24.06.2036
Baujahr lt.	1864
Energieausweis wesentlicher	Gas
Energieträger	
Energieeffizienzklasse	E



Beschreibung

Dieses charmante Bauernhaus aus dem Jahr 1864 vereint den besonderen Charakter historischer Bausubstanz mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.479 m². Wer ein Zuhause mit Platz für die Familie, Raum für individuelle Wohnideen und Entwicklungspotenzial sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Im bereits ausgebauten Obergeschoss stehen Ihnen rund 110 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die Wohnräume bieten eine angenehme Atmosphäre und eine familienfreundliche Aufteilung. Zwei Kinderzimmer schaffen Platz für den Nachwuchs oder können flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Das großzügige Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche und bietet damit Komfort für den Alltag. Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der direkt an das Wohnzimmer anschließt. Von hier genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne und können entspannte Stunden in ruhiger Umgebung verbringen. Das Erdgeschoss wurde bereits vorbereitet und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten mit weiteren rund 82 m² Fläche. Sei es als Erweiterung des bestehenden Wohnraums oder als separate Wohneinheit.

Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich zudem zwei große Garagen mit hohen Decken. Die großzügige Gartenfläche rundet das Angebot ab und lädt zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen im Freien ein.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine gemeinschaftlich genutzte Einfahrt. Diese Regelung geht auf die ursprüngliche Nutzung als Familienhof zurück und besteht bis heute fort. Sowohl das angebotene Grundstück als auch das benachbarte Anwesen verfügen über entsprechende Wegerechte. Der Nachbar nutzt die gemeinsame Zufahrt, um seine Garagen zu erreichen. Die Nutzung ist somit historisch gewachsen und für beide Seiten geregelt.

Bereits durchgeführte Investitionen wie die Erneuerung der Gasheizung im Jahr 2013 sowie des Daches im Jahr 2015 schaffen eine solide Grundlage für die weitere Nutzung dieser besonderen Immobilie.



Lage

Die Immobilie befindet sich im Wurzener Ortsteil Dehnitz und bietet eine naturnahe Wohnlage mit ländlichem Charakter. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Strukturen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die besonders Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende anspricht.

Die Nähe zur Natur schafft ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten im Freien und ein entspanntes Wohnen abseits des hektischen Stadtlebens. Gleichzeitig gehört Dehnitz zur Stadt Wurzzen, wodurch die infrastrukturellen Angebote der Region grundsätzlich gut erreichbar sind.

Die Wohnlage verbindet die Vorzüge eines ruhigen, dörflichen Umfelds mit den Möglichkeiten des täglichen Lebens in der näheren Umgebung. Dadurch entsteht ein attraktiver Wohnstandort für alle, die Wert auf Platz, Naturverbundenheit und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

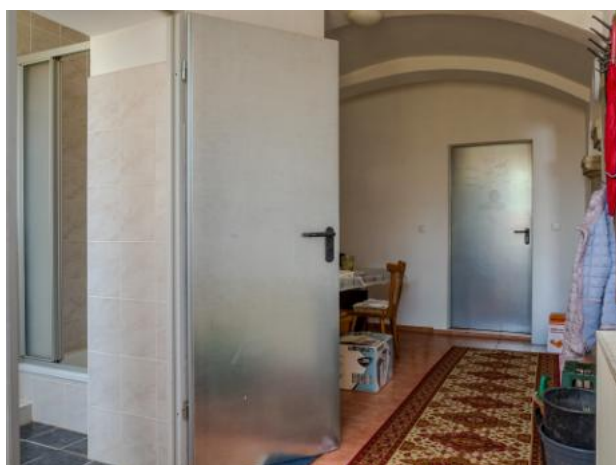


Ausstattung

- Bauernhaus Baujahr 1864
- ca. 110 m² Wohnfläche
- vorbereitete Ausbaureserve Erdgeschoss ca. 82 m²
- großes Badezimmer mit Wanne
- separate Dusche im Bad
- großer Balkon ins Grüne
- zusätzliche Ausbaureserve im Dachboden
- Gasheizung erneuert 2013
- Dach erneuert 2015
- zwei große Garagen vorhanden



Hauseingangsbereich



Erdgeschoss vorbereitet für den Ausbau



Ausbaureserve im Erdgeschoss



Flur



Küche



Bad mit Wanne und Dusche



Bad



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer



großes Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Balkon mit Blick ins Grüne



Balkon



Gartenbereich



Blick vom Garten zum Haus



großer Garten



Garage mit zwei großen Stellplätzen



Garage 1



Garage 2

Grundrisse



Grundriss 1. OG



Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Moritz Doberenz
E-Mail-Adresse	m.doberenz@nud-immobilien.de
Telefonnummer	03425/890711; 0179/3219881
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr, gerne auch per WhatsApp
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

Hinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erfasst. Zwischenverkäufe und Irrtum vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall die vereinbarte Maklerprovision an die Firma N&D Immobilien in Wurzen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



JAN DOBERENZ
IHR PARTNER FÜR BAUFINANZIERUNG

Auf Wunsch bieten wir Ihnen die Finanzierung an:

- bankenunabhängig
- auf Sie zugeschnittene Lösungskonzepte
- über 30 Jahre Erfahrung



ALLES AUS EINER HAND



Es passt leider nicht? Kein Problem, lassen Sie sich einfach in unsere Interessentenliste eintragen und Sie erhalten spannende Immobilienangebote, bevor diese dem offenen Markt angeboten werden. Nutzen Sie diesen exklusiven Vorteil und senden uns eine kurze Mail mit Ihren wichtigsten Kriterien an:

m.nagel@nud-immobilien.de